

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 83/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 15 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực phát triển đô thị phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 01/01/2019;

Căn cứ Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về phân loại đô thị và Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính và Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Xét Tờ trình số 124/TTr-SXD ngày 10/01/2025 và Văn bản thẩm định nhiệm vụ quy hoạch số 123/SXD-QHKT ngày 10/01/2025 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phát triển đô thị phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Thông báo số 09/TB-UBND ngày 13/01/2025 của UBND tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 81 - khóa X.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực phát triển đô thị phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

a. Phạm vi lập quy hoạch:

- Phía Đông giáp Khu dân cư hiện hữu và đường DX.138 và đất nông nghiệp hiện trạng;

- Phía Tây giáp sông Sài Gòn;

- Phía Nam giáp sông Sài Gòn;

- Phía Bắc giáp rạch Bàu và đất nông nghiệp hiện trạng.

b. Quy mô lập quy hoạch: 450 ha.

2. Phạm vi nghiên cứu:

- Phạm vi tổ chức lập quy hoạch là một phần diện tích đất của phường Tân An.

- Phạm vi nghiên cứu mở rộng bao gồm: toàn bộ phường Tân An, các phường lân cận thuộc địa bàn thành phố Thủ Dầu Một; các địa phương lân cận của thành phố Bến Cát (các phường Phú An, An Tây); huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Tính chất đô thị:

- Phường Tân An thuộc đô thị có tính chất hiện đại, phát triển chủ yếu về dịch vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng chất lượng cao; thương mại, dịch vụ đô thị có tính tổng hợp... có dân cư tập trung với các khu trung tâm dịch vụ, thương mại có bản sắc kiến trúc riêng mang đậm nét đặc thù của khu vực.

- Khu vực dự kiến phát triển đô thị phường Tân An sẽ xác định là một trong những khu vực điểm nhấn cửa ngõ, trung tâm phía Tây của thành phố Thủ Dầu Một nằm cạnh sông Sài Gòn gắn với phát triển thương mại dịch vụ, công trình công cộng hài hòa với yếu tố sinh thái, không gian ở chất lượng cao với mật độ dân số thấp.

4. Mục tiêu:

Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu vực dự kiến phát triển đô thị phường Tân An nhằm đáp ứng các mục tiêu cơ bản sau:

- Xác định mục tiêu lập quy hoạch;
- Xác định phạm vi và quy mô lập quy hoạch;
- Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường;
- Đánh giá hiện trạng các chương trình, các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn;
- Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết;
- Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại Quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành đối với khu vực lập quy hoạch phân khu;
- Xác định khung giao thông đồng bộ với các định hướng giao thông cấp trên, đảm bảo tính xuyên suốt và tăng khả năng kết nối đối ngoại.
- Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với khu vực lập quy hoạch;
- Nêu các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm;
- Xác định lại vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở thuộc khu vực quy hoạch;
- Xác định vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (nếu có); quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm;
- Xác định chỉ giới xây dựng công trình từ cấp phân khu vực.

5. Dự báo quy mô dân số:

Quy mô dân số dự kiến đến năm 2030: 12.000 - 17.000 người, đến năm 2045: 30.000 - 40.000 dân,

6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

Bảng thống kê chỉ tiêu đất đai

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo QCVN 01:2021/ BXD	QHPK tỷ lệ 1/2000 đề xuất
1	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	45-60	45-60
2	Chỉ tiêu đất đơn vị ở	m ² /người	15-28	15-28
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, trong đó:	m ² /người		
3.1	Đất giáo dục			
	Trường mầm non	m ² /cháu	≥ 12	≥ 12
	Trường tiểu học	m ² /học sinh	≥ 10	≥ 10
	Trường trung học cơ sở	m ² /học sinh	≥ 10	≥ 10
3.2	Đất y tế (trạm y tế)	trạm	≥ 1	≥ 1
		m ² /trạm	≥ 500	≥ 500
3.3	Đất văn hóa - TDTT (dự kiến)			
	+ Sân tập luyện	m ² /người	≥ 0,5	≥ 0,5
	+ Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	≥ 1	≥ 1
		m ² /công trình	≥ 5.000	≥ 5.000
3.4	+ Đất thương mại, dịch vụ (Chợ)	công trình	≥ 1	≥ 1
		m ² /công trình	≥ 2.000	≥ 2.000
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người		≥ 10
4.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị (không có đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở)	m ² /người		≥ 6
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	m ² /người	≥ 4	≥ 4

- Trường mầm non: Bố trí tối thiểu 2,0 ha đất trường mầm non.
- Trường tiểu học: Bố trí tối thiểu 2,0 ha đất trường tiểu học.
- Trường THCS: Bố trí tối thiểu 2,0 ha đất trường THCS.
- Trường THPT: Bố trí quỹ đất tối thiểu 1,6 ha trường THPT.
- Trạm y tế/Bệnh viện: Bố trí tối thiểu 01 công trình y tế quy mô 1,0 ha.
- Sân tập luyện: quy mô 1,5-2,0 ha.
- Trung tâm Văn hóa - Thể thao: 01 công trình với quy mô ≥ 0,5 ha.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong khu vực: ≥ 40 ha.

- Giao thông đường cấp phân khu vực: 10 -13,3 km/km².
- Chỉ tiêu điện năng sinh hoạt: 2100 kWh/người năm.
- Chỉ tiêu phụ tải điện sinh hoạt: 700 W/người.
- Công trình công cộng: 40% phụ tải điện sinh hoạt.
- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: ≥ 200 lít/người ngày.
- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người.ngày.
- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn sinh hoạt: $\geq 100\%$ lượng chất thải rắn.
- Tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải: $\geq 100\%$ lượng nước cấp.
- Tỷ lệ hộ gia đình có kết nối cáp quang: 100%.
- Tỷ lệ thuê bao băng rộng di động: 100 thuê bao/100 dân.
- Tỷ lệ dân cư được phủ sóng viễn thông di động: 100%.

7. Các yêu cầu nghiên cứu của đồ án quy hoạch

Nội dung nghiên cứu thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn. Trong đó yêu cầu:

- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá công tác quản lý, triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt về phát triển không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật; so sánh, đối chiếu với định hướng và chỉ tiêu tại quy hoạch được duyệt; đánh giá hiện trạng theo các tiêu chuẩn, tiêu chí phân loại đô thị. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

- Các tiền đề phát triển đô thị: Xác định mục tiêu, tính chất; Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với đô thị và từng khu vực chức năng; Đánh giá, dự báo các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch tỉnh, quy hoạch huyện và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đã được phê duyệt đến định hướng phát triển của đô thị. Dự báo các chỉ tiêu phát triển: quy mô dân số (bao gồm dân số cố định và dân số lưu trú, khách vãng lai), đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với đô thị và các khu vực chức năng.

- Định hướng phát triển không gian: Xác định khu vực hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo, khu phát triển mới, khu cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng khu chức năng; Định hướng các trung tâm hành chính, thương mại, dịch vụ, công cộng, công viên cây xanh và không gian mở... đảm bảo phù hợp Đề án cây xanh đô thị, Đề án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

- Định hướng quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch; xác định quy mô đối với các chức năng sử dụng đất;

- Thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị

- Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm: Giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông, cấp nước, thoát nước thải sinh hoạt, quản lý chất thải và nghĩa trang; cây xanh.

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

- Đề xuất các chương trình, dự án ưu tiên: Luận cứ và xác định chương trình, các dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch; đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện.

8. Thành phần hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch:

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
A	Hồ sơ sản phẩm nhiệm vụ quy hoạch		
1	Sơ đồ vị trí khu đất	QH-01	-
2	Bản đồ xác định ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch	QH-02	-
3	Thuyết minh tổng hợp, dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch	-	-
B	Hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch		
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	-
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan	QH-02	1/2.000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	QH-03	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-05	1/2.000
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chi giới đường đỏ	QH-06	1/2.000

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành	QH-07	1/2.000
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-08	1/2.000
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	QH-09	-
10	Các bản vẽ thiết kế đô thị	QH-10	-
11	Thuyết minh tổng hợp, thuyết minh tóm tắt, dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu	-	-

9. Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch:

- Nội dung lấy ý kiến: Dự thảo thuyết minh tóm tắt và các bản vẽ kèm theo, trong đó thể hiện rõ nội dung chủ yếu của đồ án Quy hoạch chung đô thị.

- Hình thức lấy ý kiến:

+ Gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

+ Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư được thực hiện thông qua lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức phát phiếu điều tra, phỏng vấn. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

- Đối tượng lấy ý kiến: Các địa phương lân cận; Chuyên gia về lĩnh vực quy hoạch đô thị; Tổ chức, cá nhân: đại diện các tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp có liên quan; Đại diện cộng đồng dân cư thuộc phạm vi ảnh hưởng của đồ án quy hoạch.

- Nội dung hồ sơ đồ án đã tổ chức lấy ý kiến, tiếp tục thực hiện công tác thẩm định theo quy định; Nếu có điều chỉnh bổ sung các nội dung định hướng thay đổi lớn phải tổ chức lấy ý kiến theo quy định nêu trên.

10. Dự toán kinh phí, tiến độ thực hiện:

- Cơ sở tính toán kinh phí: Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch: Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 9 tháng.

- Trách nhiệm thực hiện: Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp đơn vị tư vấn và các đơn vị liên quan để tổ chức thực hiện đúng thời gian, đảm bảo chất lượng hồ sơ quy hoạch.

11. Trách nhiệm của đơn vị tư vấn thiết kế:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong hồ sơ quy hoạch. Cá nhân người chủ trì và các cá nhân thiết kế hồ sơ phải chịu trách nhiệm cá nhân về tính đúng đắn và các giải pháp quy hoạch, kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế những quy định về kỹ thuật bản vẽ và khái toán.

- - Phải thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (nếu có), đồng thời chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

Điều 2. Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực phát triển đô thị phường Tân An theo đúng nội dung nhiệm vụ được phê duyệt, đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Thủ Dầu Một và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Đã ký: Võ Văn Minh